



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 439 494
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SKORPA EIENDOM AS
Forretningsadresse: Langveien 16
6509 KRISTIANSUND N

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: André Hansø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.08.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 17.09.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		17 938 700	
Sum inntekter		17 938 700	0
Kostnader			
Varekostnad		18 314 594	
Annen driftskostnad	1	267 078	177 816
Sum kostnader		18 581 672	177 816
Driftsresultat		-642 972	-177 816
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 671	7 953
Sum finansinntekter		11 671	7 953
Annen rentekostnad		3	156
Sum finanskostnader		3	156
Netto finans		11 668	7 797
Ordinært resultat før skattekostnad		-631 304	-170 018
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-138 887	-26 928
Ordinært resultat etter skattekostnad		-492 417	-143 090
Årsresultat		-492 417	-143 090
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-492 417	-143 090
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-492 417	-143 090
Sum overføringer og disponeringer		-492 417	-143 090



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2	406 753	267 866
Sum immaterielle eiendeler		406 753	267 866
Varige driftsmidler			
Eiendomsprosjekt Skorpa	3,4	154 170 331	146 282 704
Sum varige driftsmidler		154 170 331	146 282 704
Sum anleggsmidler		154 577 084	146 550 570
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		667 211	
Andre fordringer			221 902
Sum fordringer		667 211	221 902
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		35	1 971 450
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		35	1 971 450
Sum omløpsmidler		667 246	2 193 352
SUM EIENDELER		155 244 330	148 743 922
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5,6	29 989 500	29 989 500
Overkurs	6	10 500	10 500
Sum innskutt egenkapital		30 000 000	30 000 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	6,8	1 440 588	948 171
Sum opptjent egenkapital		-1 440 588	-948 171
Sum egenkapital		28 559 412	29 051 829
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	105 429 829	94 745 868
Øvrig langsiktig gjeld	4	20 796 000	20 796 000
Sum annen langsiktig gjeld		126 225 828	115 541 868
Sum langsiktig gjeld		126 225 828	115 541 868
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		458 164	2 887 663
Annen kortsiktig gjeld	7	925	1 262 563
Sum kortsiktig gjeld		459 089	4 150 225
Sum gjeld		126 684 918	119 692 094
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		155 244 330	148 743 922



STATSAUTORISERT REVISOR
ANDRÉ HANSØ AS

Medlem av Den norske Revisorforening
Autorisert regnskapsførerselskap
Foretaks- / Revisornummer: NO 959 183 848
Helge Barmans Gate 11, 6508 KRISTIANSUND

Telefon 71 67 90 55
andre@revisorhansoe.no
www.revisorhansoe.no

Avdelingskontor Frei:
Flatsetsund, 6523 FREI
Telefon 90 69 84 54

**Til generalforsamlingen i
Skorpa Eiendom AS**

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert **Skorpa Eiendom AS** sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 492 417. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2019, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Det henvises til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger> som inneholder en beskrivelse av revisors oppgaver og plikter.



Side 2

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av styrets beretning for regnskapsåret 2019, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

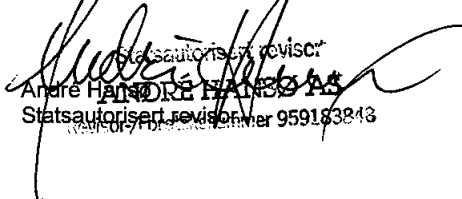
Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Kristiansund, den 30.06.2020
Statsautorisert revisor André Hansø AS


Statsautorisert revisor
André HANSØ AS
Statsautorisert revisor nr 959183843



Skorpa Eiendom AS

Noter 2019

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

Eiendomsprosjekter

Selskapets eiendomsprosjekt på Skorpa i Kristiansund kommune er bokført til kostpris tillagt løpende rentekostnader.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22%) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt ligningsmessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.



Skorpa Eiendom AS

Noter 2019

Note 1 - Lønn og godtgjørelser til ledende person og revisor

Ytelser til ledende personer

Selskapets daglige leder har ikke mottatt lønn eller andre godtgjørelser fra selskapet i 2019. Det er ikke utbetalt honorar til selskapets styre.

Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2019 utgjør kr. 29 698, hvorav kr. 20 010 er honorar for ordinær revisjon og kr. 9 688 er honorar for andre tjenester. (Beløpt inklusive merverdiavgift)

Note 2 - Skatt

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	-631 304
+ Permanente og andre forskjeller	0
+ Endring i midlertidige forskjeller	-4 521 056
= Inntekt	-5 152 360

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	0
= Sum betalbar skatt	0
+/- Endring i utsatt skatt (regnskapsført)	0
+/- Endring i utsatt skattefordel (regnskapsført)	-138 887
= Ordinær skattekostnad	-138 887
Skattesats i inntektsåret	22

Betalbar skatt i balansen består av

Sum betalbar skatt	0
= Betalbar skatt i balansen	0

Utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2019	2018
+ Varebeholdning	26 672 823	22 151 767
- Skattem. fremf. underskudd som utlignes	28 521 703	23 369 343
= Grunnlag utsatt skatt	-1 848 880	-1 217 576
Utsatt skatt	0	0
Negativt grunnlag utsatt skatt	1 848 880	1 217 576
= Grunnlag utsatt skattefordel	1 848 880	1 217 576
Utsatt skattefordel	406 753	267 867

Note 3 - Eiendomsprosjekter

Noter for Skorpa Eiendom AS

Organisasjonsnr. 990439494



Skorpa Eiendom AS

Noter 2019

Selskapet har anskaffet et tomteområde på Skorpa i Kristiansund kommune som er regulert og omfatter 370 boliger. Prosjektet er regnskapsmessig oppført med tomteknstnaden med tillegg av løpende tilvirkingskostnader. Betalte byggelånsrenter aktiveres fortløpende på prosjektet.

Prosjektet er fortsatt i en tidlig fase , men i løpet av 2019 er det meste av infrastruktur frem til eiendommene i felt 1 og felt 2 ferdigstilt. 24 av 28 tomter i felt 1 er solgt hvorav 21 av tomtene er klargjort og overdratt kjøpere i 2019 til en samlet salgssum på kr. 17 938 700. Ytterligere 3 tomter overdras i 2020.

Note 4 - Gjeld til kredittinstitusjoner

Gjeldspost med forfall senere enn 5 år fra balansedagen utgjør pr 31.12. i år kr 126 225 828 og pr. 31.12. i fjor kr 115 541 869. Herunder lån ytt fra Kristiansund Kommune gjennom forskuttering av kostnader til bygging av bruer. Lånet utgjør kr 20 796 000 pr 31.12.2019.

Pantsettelser	I år	I fjor
Gjeld sikret med pant	126 225 828	115 541 869
Pantsatte eiendeler:		
Eiendomsprosjekt Skorpa Gnr. 9 Bnr. 22	154 170 331	146 282 704
Sum pantsatte eiendeler	154 170 331	146 282 704

Garantiansvar, kausjoner mv

Pantsatte eiendeler som sikkerhet for dette:

Eiendomsprosjekt Skorpa Gnr. 9 Bnr. 22	154 170 331
Sum pantsatte eiendeler	154 170 331

Selskapet hat hatt en garanti stilt overfor Kristiansund Kommune i tilknytning til anleggsbidrag byggetrinn 1. Garantien har blitt nedtrappe i takt med fremdrift i bygging av bruer og infrastruktur og var i sin helhet trappet ned pr 31.12.2019.

Note 5 - Selskapskapital

Selskapet har 29989500 aksjer hver pålydende kr 1, samlet aksjekapital utgjør kr 29 989 500. Selskapet har kun én aksjeklasse.

Selskapets aksjeeiere er:

Aksjonærens navn	Antall aksjer
KBBL Eiendomsutvikling AS	19 993 000
Backe Prosjekt AS	9 996 500

Ingen av selskapets tillitsvalgte eier aksjer i selskapet.

Note 6 - Endring i egenkapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Overkurs fond	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1. Pr 1.1.	29 989 500	10 500	-948 171	29 051 829

Noter for Skorpa Eiendom AS

Organisasjonsnr. 990439494



Skorpa Eiendom AS

Noter 2019

-Til årets resultat			-492 417	-492 417
Pr 31.12.	29 989 500	10 500	-1 440 588	28 559 412

Note 7 - Annen kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjeld består av påløpte kostnader i prosjektet pr 31.12.2019.

Note 8 - Hendelser etter balansedagen

Situasjonen med koronaviruset i Norge og verden våren 2020 påvirker mange bransjer og bedrifter. Skorpa Eiendom AS har så langt ikke blitt påført tap av inntekter, men selskapsledelsen følger situasjonen fremover.



Skorpa Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2019	2018
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		17 938 700	0
Sum driftsinntekter		17 938 700	0
Driftskostnader			
Varekostnad		18 314 594	0
Annen driftskostnad	1	267 078	177 816
Sum driftskostnader		18 581 672	177 816
DRIFTSRESULTAT		(642 972)	(177 816)
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		11 671	7 953
Sum finansinntekter		11 671	7 953
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		3	156
Sum finanskostnader		3	156
NETTO FINANSPOSTER		11 668	7 797
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		(631 304)	(170 018)
Skattekostnad på ordinært resultat	2	(138 887)	(26 928)
ORDINÆRT RESULTAT		(492 417)	(143 090)
ÅRSRESULTAT		(492 417)	(143 090)
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER			
Fremføring av udekket tap		(492 417)	(143 090)
SUM OVERFØRINGER OG DISPONERINGER		(492 417)	(143 090)



Skorpa Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2019

	Note	31.12.2019	31.12.2018
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2	406 753	267 866
Sum immaterielle eiendeler		406 753	267 866
Langsiktig utviklingsprosjekt			
Eiendomsprosjekt Skorpa	3,4	154 170 331	146 282 704
Sum langsiktig utviklingsprosjekt		154 170 331	146 282 704
SUM ANLEGGSMIDLER		154 577 084	146 550 570
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		667 211	0
Andre fordringer		0	221 902
Sum fordringer		667 211	221 902
Bankinnskudd, kontanter o.l.		35	1 971 450
SUM OMLØPSMIDLER		667 246	2 193 352
SUM EIENDELER		155 244 330	148 743 922



Skorpa Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2019

	Note	31.12.2019	31.12.2018
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5,6	29 989 500	29 989 500
Overkurs	6	10 500	10 500
Sum innskutt egenkapital		30 000 000	30 000 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	6,8	(1 440 588)	(948 171)
Sum opptjent egenkapital		(1 440 588)	(948 171)
SUM EGENKAPITAL		28 559 412	29 051 829
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	105 429 829	94 745 869
Øvrig langsiktig gjeld	4	20 796 000	20 796 000
Sum annen langsiktig gjeld		126 225 828	115 541 868
SUM LANGSIKTIG GJELD		126 225 828	115 541 868
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		458 164	2 887 663
Annen kortsiktig gjeld	7	925	1 262 563
SUM KORTSIKTIG GJELD		459 089	4 150 225
SUM GJELD		126 684 918	119 692 094
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		155 244 330	148 743 922

Kristiansund, den 31.12.2019 / 30.06.2020

Anders Marthinussen
Styreleder

Vidar Solli
Styremedlem / Daglig leder

Bjørn Arild Fredriksen
Styremedlem



Skorpa Eiendom AS

Årsberetning 2019

Virksomhetens art

Selskapet driver utvikling av tomteområde på Skorpa i Kristiansund kommune.

Rettvisende oversikt over utvikling og resultat

	2019	2018	2017
Driftsinntekter	17 938 700	0	0
Driftsresultat	-642 972	-177 815	-141 952
Årsresultat	-492 417	-143 090	-111 694
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Balansesum	155 244 330	148 743 922	112 382 925
Egenkapital	28 559 412	29 051 829	29 194 919
Egenkapitalprosent	18	20	26

Det har ikke inntruffet andre forhold etter regnskapsårets slutt som har betydning for det framlagte årsregnskapet.

Status og framtidsutsikter

Utbyggingsprosjektet på Skorpa viser stort inntjeningspotensiale på sikt. Boligbyggingen har et perspektiv på 10-15 år. Den siste broen ble ferdigstilt våren 2019. I felt 1 er fire utsolgte boligtomter, resterende er overtatt av kjøperne i 2019/2020. Som følge av konkurs hos entreprenør har utførelse av vei og teknisk anlegg blitt forsinket. Planlagt ferdigstillelse frem til felt 2 er høsten 2020.

Fortsatt drift

Årsoppgjøret er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Til grunn for antagelsen ligger tilfredsstillende egenkapital.

Selskapets økonomiske og finansielle stilling er tilfredsstillende.

Arbeidsmiljø og personale

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2019.

Miljørapport

Selskapet driver ingen virksomhet som forurensar.

Kristiansund, den 31.12.2019 / 30.06.2020

Anders Marthinussen
Styrets leder

Vidar Solli
Styremedlem / daglig leder

Bjørn Arild Fredriksen
Styremedlem



**Årsregnskap 2019
for
Skorpa Eiendom AS**

Organisasjonsnr. 990439494

Utarbeidet av:
Statsautorisert revisor André Hansø AS
Statsautorisert revisjonsselskap
Helge Barmanns gt. 11
6508 Kristiansund
Organisasjonsnr. 959 183 848